

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Wydział Planowania Przestrzennego
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru „**Piaski Wielkie**” – etap B

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, kwiecień 2022 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Wydział Planowania Przestrzennego

Dyrektor Wydziału

Elżbieta Szczepińska

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

Autorzy opracowania

Paweł Mleczo
Anna Leśniak
Agnieszka Barnaś

Opracowanie kartograficzne

Joanna Dudek -
Pracownia Kartografii i Systemów
Informacji Przestrzennej

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy	7
4. Informacje dotyczące projektu planu	7
5. Struktura własności	8
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu....	9
7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów	11
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	11
II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	12
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu	12
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	12
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości	13
4. Podatek od nieruchomości.....	13
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy	14
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	15
III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	16
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe	16
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej	17
IV. PODSUMOWANIE.....	18
1. Konkluzje	18
2. Zalecenia wynikające z prognozy	18

SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Piaski Wielkie” – etap B	7
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Piaski Wielkie” – etap B	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B	8
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – Etap B	8
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B	14
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B	15
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie”	16
Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B	17
Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Piaski Wielkie” – etap B.....	18

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna wykonania opracowania

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**
(t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**
(t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 z późn. zm.)
8. **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
(Dz. U. z 2021 r. poz. 555)
10. **Uchwała nr LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 5768)

2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
 - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
 - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
 - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
 - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
 - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
 - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Piaski Wielkie” – Ocena stanu istniejącego i synteza uwarunkowań**
6. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
7. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – obiekty inżynieryjne”**, III kwartał 2020 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

3. *Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy*

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [6] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [6]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

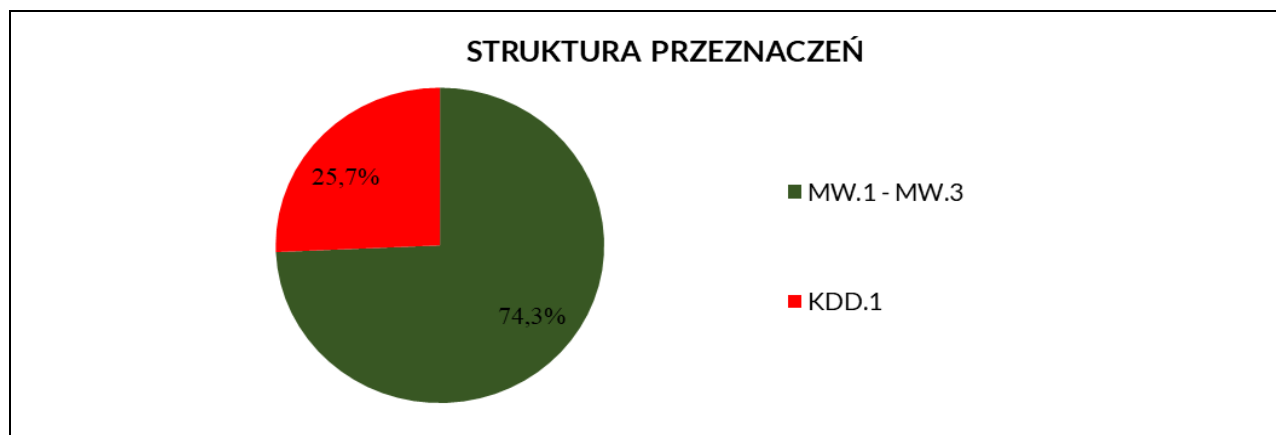
4. *Informacje dotyczące projektu planu*

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 7,7 ha położony jest w południowej części Krakowa, w Dzielnicach XI *Podgórze Duchackie* oraz XII *Bieżanów-Prokocim*.

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Piaski Wielkie” – etap B

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.3	7,12	74,32
Teren drogi publicznej- klasy dojazdowej	KDD.1	2,46	25,68
		9,58	100,0

Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Piaski Wielkie” – etap B



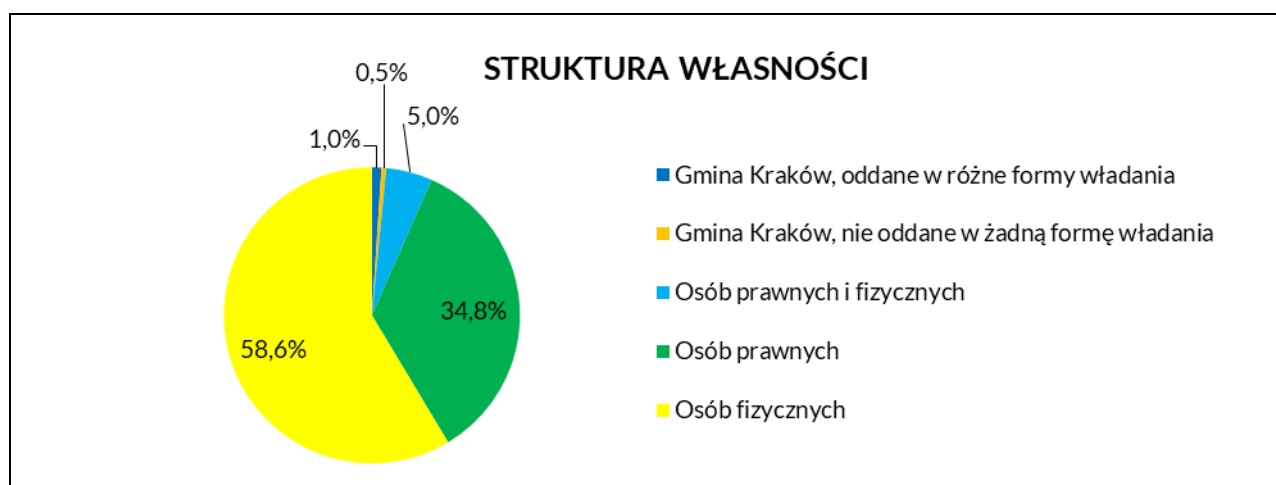
5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie”¹ – etap B

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków, oddane w różne formy władania	0,08	1,03
Gmina Kraków, nie oddane w żadną formę władania	0,04	0,52
Osób prawnych i fizycznych	0,39	5,05
Osób prawnych	2,69	34,80
Osób fizycznych	4,53	58,60
Suma	7,73	100,0

Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – Etap B



Struktura własności gruntów na terenie sporządzanego planu wykazuje, iż dominującą formą jest własność osób fizycznych (ok. 58,6%). i/lub prawnych (ok. 39,85%).

¹ na podstawie danych z Ewidencji Gruntów i Budynków

6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona Uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.), zwanego dalej Studium, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Piaski Wielkie” znajdują się w granicach strukturalnej jednostki urbanistycznej o **Nr 52 – Prokocim CM**.

Mpzp obszaru „Piaski Wielkie” – etap B obejmuje następujące kategorie terenów (funkcje):

[z III.1.4.]

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurzządzona).

Funkcja dopuszczalna – Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurzządzona m.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

z KARTY JEDNOSTKI 52]

Strukturalna Jednostka Urbanistyczna nr 52 – Prokocim CM:

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III.2 Studium określone zostały następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do utrzymania, przekształceń i uzupełnień.
- Rejon ul. Słona Woda do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako kontynuacja zabudowy os. Rząka.
- Wzmacnianie roli ciągu ul. Kosocickiej jako tradycyjnej osi kompozycyjnej Rząki, z utrzymaniem charakteru zabudowy podmiejskiej.
- Zieleń urządzona w rejonie ul. Słona Woda i ul. Kazimierza Kostaneckiego do utrzymania i przekształceń jako terenu rekreacji i wypoczynku.
- Istniejąca zieleń nieurzządzona do utrzymania i ochrony, z możliwością przekształceń w kierunku zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki poprzez ul. Wielicką i ul. Kosocicką.

W zakresie standardów przestrzennych Studium wyznacza:

- Zabudowa mieszkaniowa w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w formie zabudowy osiedlowej, a w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) jako małe domy mieszkalne.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 40%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%.

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%.

W zakresie wskaźników zabudowy Studium wyznacza:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m, dla terenu w rejonie ulicy Słona Woda do 25m, a dla terenu położonego pomiędzy terenami zieleni urządzonej w pasie o szerokości 200m wzdłuż ul. Słona Woda do 11m.
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, dla terenu w rejonie ulicy Słona Woda do 20m, a dla terenu położonego pomiędzy terenami zieleni urządzonej w pasie o szerokości 200m wzdłuż ul. Słona Woda do 11m.

W zakresie środowiska kulturowego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K2 Studium)

W jednostce nr 52 jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, w tym wpisany do rejestru zabytków fort „Prokocim” - poza obszarem sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże do zachowania zostały wskazane odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków.

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - obejmuje całość jednostki, w pld. - zach. części wskazano obszar ochrony krajobrazu warownego B;
 - w rejonie fortu punkty i ciągi widokowe o dużych możliwościach obserwacji;
- Nadzoru archeologicznego, obejmuje większość obszaru jednostki.

W zakresie środowiska przyrodniczego:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K3 Studium)

- Obszary wymiany powietrza.
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie).
- Całość jednostki w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451.
- Projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451.

W zakresie komunikacji:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K4 Studium)

- Drogi układu podstawowego (z ważniejszymi drogami klasy zbiorczej):
 - ul. Kosocicka, ul. Rzącka - w klasie Z,
 - ul. Kazimierza Kostaneckiego, z planowanym przedłużeniem do ul. Rząckiej do przejścia nad autostradą w ul. Jana Hallera - w klasie Z,
- Transport zbiorowy:
 - linie autobusowe w ulicach lokalnych i wyższych klas.

W zakresie infrastruktury:

(w formie graficznej przedstawione na planszy K5 Studium)

- Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną;
- Planowana rozbudowa sieci ciepłowniczej (*cały obszar planu*) oraz kanalizacyjnej - fragmentarycznie (*prawie cały obszar planu*);

Ograniczenia wynikające z:

- Przebiegu istniejących magistral wodociągowych, gazowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;

7. Ustalenia nieobowiązujących miejscowych planów

W obszarze objętym sporządzanym planem obowiązywał Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzony uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r., który utracił moc po 1 stycznia 2003 roku. Pomimo utraty ważności, ustalenia planu ogólnego a także ustalenia planu szczegółowego (§4 uchwały uchwalającej plan z 1994r) stanowią nadal istotne uwarunkowania w zakresie dotychczasowego przeznaczeni.

Dla przeważającej części terenu sporządzanego planu wyznaczono Obszar Usług Publicznych (**UP**). Fragmentarycznie wyznaczono Obszary Mieszkaniowe (**M4**).

Zasady zagospodarowania terenu zostały również określone w ustaleniach stref polityki przestrzennej. Obszar planu znajdował się w następujących strefach:

- "Strefie rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych" (nr 3)
- „Strefie zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej” (nr 4),
- „Strefie ochrony krajobrazu otwartego” (nr 9),
- "Strefie dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego" (nr 11),
- „Strefie ochrony i kształtowania przedpoła widoku (nr 15),
- „Strefie ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku” (nr 16),
- "Strefie intensywności miejskiej" (nr 19)
- „Strefie intensywności podmiejskiej” (nr 20).

8. Informacje z analizy rynku nieruchomości

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębach geodezyjnych nr 58, 59, 60, 61, 62, 95, 99 Jednostka Ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2016 - 2022. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.

II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie rozszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Dla potrzeb ustalenia zmiany wartości rynkowej nieruchomości – na skutek uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia się jej przeznaczenie po uchwaleniu planu oraz jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu.

Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.

4. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała nr LXVIII/1933/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 października 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,03 zł od 1 m² powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,31 zł od 1 m² powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 5,17zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,38 zł od 1 m² powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,40 zł od 1 m² powierzchni,
- g) pozostałych – 0,54 zł od 1 m² powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,95 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 25,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,

- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,87 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 12,04 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,10 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,72 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2021 r. poz. 75 i 952) – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,29 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,08 zł od 1 m² powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m ²]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m ²]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.1	36 074	1,4	0,7	35 353	0,95	33 585
MW.2	25 860	1,4	0,7	25 343	0,95	24 076
MW.3	9 299	1,5	0,7	9 764	0,95	9 276
Razem	71 233			70 459		66 936

5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane.

Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 0,5 mln zł.

Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Wartość [zł]
MW.1	838	400	335 200
MW.2	336	400	134 400
Razem:	1 174		469 600

6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, (tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
 - Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym.

III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

1. *Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe*

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonych do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu 0,6 ha pod drogi publiczne. Szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 1,5 mln zł.

Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie”

Przeznaczenie	Powierzchnia [m ²]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]	Wartość całkowita [zł]
KDD.1	6 014	250	1 503 500
Razem:	6 014		1 503 500

2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego
- parkingu,
- oświetlenia ulicznego,
- odwodnienia drogowego.

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynieryjne – III kwartał 2020 r.

Tabela 6. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Piaski Wielkie” – etap B

Jezdnia

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-311	2 500	291	727 500
					727 500

Chodniki i ciągi piesze

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena ogółem [zł]
5	KDD.1	2112-531	2 500	209	522 500
					522 500

Oświetlenie:

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	KDD.1	2112-826	500	189	94 500
					94 500

Kanalizacja

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [mb]	Cena jednostkowa [zł/mb]	Cena ogółem [zł]
5	KDD.1	2112-815	500	1342	671 000
					671 000

suma	2 015 500
------	-----------

IV. PODSUMOWANIE

1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, zarządzanie terenów zielonych. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

Tabela 7. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Piaski Wielkie” – etap B

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleni	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Opłata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	250 583					-250 583
2	250 583				234 800	-15 783
3	250 583	403 100	0		234 800	-418 883
4	250 583	403 100	0			-653 683
5	250 583	403 100	0	13 387		-640 296
6	250 583	403 100		20 081		-633 602
7		403 100		33 468		-369 632
8				66 936		66 936
9				66 936		66 936
10				66 936		66 936
	1 503 500	2 015 500	0	267 745	469 600	-2 781 655

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 2,8 mln zł (Tabela 8). W głównej mierze spowodowane jest to kosztami związanymi z wykupem nieruchomości pod drogi oraz ich realizacją.

2. Zalecenia wynikające z prognozy

Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.